

COUR DE CASSATION

Audience publique du **7 juin 2018**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 638 FS-P+B+R+I

Pourvoi n° R 17-17.240

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société L'Aigle blanc, société civile immobilière, dont le
siège est galerie Grand Roc, 74400 Chamonix-Mont-Blanc,

2°/ M. Jean B..., domicilié ..., agissant en qualité de
commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société
L'Aigle blanc,

contre l'arrêt rendu le 21 mars 2017 par la cour d'appel de Chambéry
(chambre civile, 1^{re} section), dans le litige les opposant au syndicat des
copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc, dont le siège est
Argentière, 74400 Chamonix-Mont-Blanc, représenté par son syndic, la
société Morgane immobilier, dont le siège est 205 rue de l'Aiguille du Midi,
74400 Chamonix-Mont-Blanc,

défendeur à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 29 mai 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, Collomp, Schmitt, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de Me Haas, avocat de la société L'Aigle blanc et de M. B..., ès qualités, de la SCP Lesourd, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc, l'avis de Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 mars 2017), que la SCI L'Aigle blanc (la SCI) a acquis, en 2004, divers lots à vocation commerciale, dont un à usage de piscine, faisant partie d'un immeuble en copropriété ; que les vendeurs avaient signé, le 20 août 1970, une convention "*valant additif*" au règlement de copropriété par laquelle ils s'engageaient à assumer les frais de fonctionnement de la piscine et à autoriser son accès gratuit aux copropriétaires, au moins pendant la durée des vacances scolaires ; qu'un arrêt devenu définitif, déclarant valable cette convention, a condamné la SCI à procéder, dans les termes de celle-ci, à l'entretien et à l'exploitation de la piscine ; que la SCI a alors assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc en constatation de l'expiration des effets de cette convention à compter du 20 août 2000 ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen *que les engagements perpétuels sont prohibés, le caractère perpétuel s'appréciant in concreto, en la personne du débiteur de l'engagement ; que si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil ; qu'en retenant que les droits et*

obligations contenues dans la convention du 20 août 1970 n'étaient pas perpétuels, tout en constatant que ceux-ci s'exerceront tant que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement de copropriété et que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, ce dont il résultait que ces droits et obligations avaient une durée indéterminée et présentaient donc, pour le propriétaire des lots grevés desdites obligations, un caractère perpétuel, la cour d'appel a violé l'article 1210 du code civil, ensemble les articles 619 et 625 du code civil ;

Mais attendu qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot ; que la cour d'appel a retenu que les droits litigieux, qui avaient été établis en faveur des autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels *sui generis* trouvant leur source dans le règlement de copropriété et que les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires ; qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI L'Aigle blanc et M. B..., ès qualités,
aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI L'Aigle blanc et de M. B..., ès qualités, et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juin deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour la société L'Aigle blanc et M. B..., ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR jugé que les droits de jouissance spéciale d'accès à la piscine qui résultent de la convention du 20 août 1970 ne sont pas soumis aux règles édictées par les articles 617 et 619 du code civil, mais constituent des droits de jouissance sui generis attachés aux lots de copropriété, en vertu du règlement de copropriété auquel ladite convention a été intégrée, et peuvent à ce titre continuer de s'exercer et D'AVOIR débouté la société L'Aigle Blanc de sa demande tendant à constater l'extinction à la date du 20 août 2000 des droits de jouissance spéciale sur la piscine, conférés aux copropriétaires par la convention du 20 août 1970 ;

AUX MOTIFS QUE la société L'Aigle Blanc demande à la cour de juger que la convention conclue le 20 août 1970 est expirée depuis le 20 août 2000 ; que l'objet du litige, ainsi défini, englobe nécessairement la question de la durée des droits et obligations dont la convention litigieuse constitue la source ; que, suivant les termes de l'article 1210 du code civil, les engagements perpétuels sont prohibés ; que chaque contractant peut y mettre fin dans les conditions prévues pour le contrat à durée indéterminée ; que, cependant, ce texte ne concerne que les contrats qui sont destinés, selon les termes de l'article 1101, à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations ; que, néanmoins, une convention peut être la source d'obligations accessoires à des droits réels, comme cela est admis en l'espèce par les deux parties en litige qui s'opposent cependant notamment pour déterminer le titulaire des droits réels et le débiteur des obligations ; qu'il convient en conséquence de qualifier les droits réels dont la création résulte de la convention du 20 août 1970 (I) pour déterminer le régime juridique qui leur est applicable dont résultera la solution du litige relative à la durée des droits litigieux (II) ; que (I) sur la nature des droits créés par la convention du 20 août 1970, la convention par acte sous-seing privé, qui a été déposée le 20 août 1970 en l'étude de Me Milan notaire à Chamonix Mont-Blanc, pour être publiée au bureau des hypothèques de Bonneville le 4 septembre 1970, volume 2485, numéro 10, a été signée par M. Fabry agissant en qualité de gérant de la société civile immobilière Argentière Mont-Blanc, d'une part, et par MM. S... et R..., en leur qualité d'acquéreurs indivis des lots numéro 476 (local réservé aux installations techniques et commerciales de la piscine) et 497 (piscine, plage et solarium) dépendant de l'immeuble en copropriété à usage d'habitation et commerciale dénommé « Grand roc » situé à Argentière, qui a été construit par la SCI et a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division déposé en l'étude du même notaire le 20 septembre 1969 pour

être publié au bureau des hypothèques de Bonneville le 3 octobre 1969, volume 2344 numéro 33 ; que, par une disposition expresse de l'acte de dépôt du 20 août 1970, la convention litigieuse a été intégrée au règlement de copropriété, comme un additif à ce règlement, concernant l'exploitation de la piscine dépendant de l'ensemble immobilier ; qu'il convient de citer ici in extenso les dispositions de la convention litigieuse : « MM. S... et R... qui désirent acquérir les lots numéro 476 et 497 comprenant une piscine, des installations de chauffage, des installations sanitaires et un vestiaire dans le centre commercial de l'ensemble "Grand Roc" à Argentière (74) s'engagent : 1°) à assumer tous les frais d'entretien et de réparation nécessaires au bon fonctionnement de cette piscine, 2°) à faire fonctionner cette piscine au minimum pendant la durée de toutes les vacances scolaires légales en France, 3°) à autoriser l'accès gratuit de cette piscine à tous les copropriétaires de Roc et à leurs invités, en ce compris les locataires et différents copropriétaires, 4°) les copropriétaires pourront obliger MM. S... et R... à chauffer la piscine. Dans la mesure où les copropriétaires utiliseront cette faculté, MM. S... et R... pourront leur demander une participation financière qui, en aucun cas, ne pourra être supérieure au prix du combustible qu'ils devront acquérir pour assurer le chauffage de la piscine. Dans la mesure où un différend se créerait entre l'assemblée des copropriétaires et MM. S... et R... sur l'exploitation de la piscine et dans la mesure où l'association des copropriétaires désirerait reprendre à son compte la gestion de la piscine, MM. S... et R... s'engagent à la céder pour un franc à l'association des copropriétaires. Il va de soi que l'assemblée des copropriétaires ne sera habilitée à faire valoir ce droit que dans la mesure où MM. S... et R..., ou toute autre personne physique ou morale qu'ils auront décidée de se substituer, ne remplirait pas le cahier des charges exposé ci-dessus » ; que le syndicat des copropriétaires prétend que cette convention a fait naître une charge foncière pour les lots de la piscine et des installations techniques, et corrélativement un droit réel attaché aux autres lots de copropriété, conférant à leurs propriétaires successifs un droit de jouissance sui generis sur les installations de piscine ; que les parties ne produisent pas le règlement de copropriété ; que, cependant, la société L'Aigle Blanc produit une copie de l'acte authentique du 12 mars 2004 par lequel elle a fait l'acquisition de divers lots de copropriété comprenant notamment, selon leur numérotation actuelle, le lot 684 qui est décrit comme une piscine comprenant le bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès à ce solarium, le sas d'accès au bassin et les 108 / 100 303èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et le lot numéro 706 qui est décrit comme dans le bâtiment commercial au niveau bas, un local réservé aux installations techniques et commerciales de la piscine et à des dépendances commerciales de toute nature, ainsi que le volume antérieurement occupé par un escalier, et les 48 / 100 303èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier ; que, de cet acte, il résulte ce que la société civile immobilière

AFE, vendeur, était propriétaire des biens vendus par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite avec d'autres de M. R... aux termes d'un acte du 21 février 1987 rectifié le 19 août 1987 ; qu'il résulte clairement de la seule lecture de la convention litigieuse, notamment en ce qu'elle définit l'obligation pour le propriétaire des locaux concernés d'exploiter la piscine et de l'ouvrir gratuitement aux copropriétaires, au moins pendant les vacances scolaires qu'elle n'a pas fait naître au profit de ces derniers un droit d'usage et d'habitation, au sens de l'article 625 du code civil, dont l'établissement ou la perte serait régie par les règles de l'usufruit, pour la durée de l'article 619 du code civil ; que la doctrine et la jurisprudence admettent l'existence de droits réels sui generis, catégorie qui a été retenue par le tribunal, dans le jugement entrepris ; que les obligations définies par la convention constituent une charge grevant les lots de copropriété supportant la piscine et les installations techniques ; qu'en effet, elles ont pour effet d'interdire toute autre affectation du lot de la piscine et obligent le propriétaire de ses lots à accueillir les propriétaires des fonds voisins, en l'espèce les propriétaires des autres lots de l'ensemble immobilier en copropriété, leurs locataires et leurs invités ; que les parties admettent que les obligations créées par la convention litigieuse sont transmissibles avec le droit de propriété en cas de vente des lots supportant la piscine et les installations techniques ; qu'en l'espèce, la convention ne définit pas les droits consentis, qui sont définis indirectement par les obligations mises à la charge du propriétaire des lots de la piscine des installations techniques : si les propriétaires des lots 476 et 497 se sont engagés à faire fonctionner la piscine et à autoriser l'accès gratuit à cet équipement des autres copropriétaires, des locataires et de leurs invités respectifs, il en résulte corrélativement un droit d'accès à titre gratuit pendant les périodes d'ouverture ; que ce droit est attaché aux personnes exerçant un droit de jouissance sur les autres lots de copropriétés, ainsi que les occupants de leur chef ; que ce ne sont donc pas des personnes déterminées car ce droit est attaché aux titulaires du droit de propriété privative sur les lots de copropriétés, ou aux personnes qui tiennent des droits de jouissance du copropriétaire ; que c'est d'ailleurs pourquoi les parties admettent que le droit litigieux d'usage de la piscine était transmissible avec le droit de propriété en cas de vente d'un lot ; qu'il faut en déduire que les droits litigieux ont été établis en faveur des autres lots de copropriété et ils constituent une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires ; qu'il convient d'observer que ces équipements ont été d'ailleurs conçus dès l'origine, lors de la construction de l'ensemble immobilier, dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ; qu'ils sont utiles aux autres lots ; que l'usage des lots litigieux est de ce fait licitement restreint par la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires, à l'exploitation d'une piscine ; que (II) sur le régime juridique applicable et la durée des droits litigieux, la charge foncière d'entretien et d'exploitation d'une piscine et les droits d'usage sui generis des copropriétaires s'apparentent à une servitude mais ce régime juridique ne leur est pas strictement applicable en ce que ne

sont pas définis précisément des fonds servants et dominants, et en ce que les droits s'exercent collectivement ; que les droits d'usage de la piscine par les copropriétaires, dans les conditions prévues par la convention litigieuse, sont des droits réels sui generis trouvant leur source dans le règlement de copropriété ; que c'est la volonté des parties qui régit la durée d'exercice des droits litigieux ; qu'ils ne sont donc pas soumis aux règles de l'usufruit, par extension de l'application des articles 619 et du code civil, car la convention du 20 août 1970 a explicitement exprimé la volonté d'intégrer ces dispositions au règlement de copropriété, dont elle constitue expressément un additif, publié au fichier immobilier en annexe audit règlement ; qu'ainsi s'est exprimée la volonté des parties de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires, lesquels sans être perpétuels, pourront s'exercer aussi longtemps que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement, et aussi longtemps que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété ; qu'il convient en conséquence de réformer le jugement en ce qu'il a jugé que le droit de jouissance spéciale d'accès à la piscine est régi par les articles 617 et 619 du code civil, mais de le confirmer en ce qu'il a rejeté la demande tendant à constater l'extinction de ces droits depuis le 20 août 2000 ;

ALORS, 1°), QUE le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en affirmant, pour juger que le droit d'usage de la piscine constituait un droit réel sui generis, que les parties admettent que les obligations créées par la convention du 20 août 1970, en particulier, le droit d'usage de la piscine, étaient transmissibles avec le droit de propriété en cas de vente des lots supportant la piscine et les installations techniques, cependant que la convention litigieuse ne faisait aucune mention du caractère transmissible des obligations qui y étaient stipulées, la cour d'appel a méconnu le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

ALORS, 2°), QUE les engagements perpétuels sont prohibés, le caractère perpétuel s'appréciant in concreto, en la personne du débiteur de l'engagement ; que si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil ; qu'en retenant que les droits et obligations contenues dans la convention du 20 août 1970 n'étaient pas perpétuels, tout en constatant que ceux-ci s'exerceront tant que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement de copropriété et que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, ce dont il résultait que ces droits et obligations avaient une durée indéterminée et présentaient donc, pour le propriétaire des lots grevés desdites obligations, un caractère perpétuel, la cour d'appel a violé l'article 1210 du code civil, ensemble les articles 619 et 625 du code civil ;

ALORS, 3°), QUE le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en considérant que les parties, en publiant la convention du 20 août 1970 en tant qu'additif au règlement de copropriété, avaient expressément exprimé la volonté que les droits et obligations qui y étaient stipulés devaient s'exercer aussi longtemps que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, quand les parties n'avaient, aux termes de ladite convention, fixé aucune durée d'exécution, la cour d'appel a méconnu le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

ALORS, 4°), QUE le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier ; qu'en considérant que les parties, en publiant la convention du 20 août 1970 en tant qu'additif au règlement de copropriété, avaient expressément exprimé la volonté que les droits et obligations qui y étaient stipulés devaient s'exercer aussi longtemps que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, quand une telle publication avait simplement pour objet de rendre ladite convention opposable aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS, 5°) et subsidiairement, QUE tout jugement ou arrêt doit être motivé ; qu'en se bornant à affirmer que la seule lecture de la convention mettant à la charge du propriétaire du lot litigieux constitué d'une piscine l'obligation d'autoriser l'accès gratuit à son lot aux autres copropriétaires et à leurs invités au moins durant les vacances scolaires n'avait pas fait naître au profit de ces derniers un droit d'usage au sens de l'article 625 du code civil, sans expliquer en quoi la qualification de droit d'usage devait être exclue, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.